



Réf. Farde e-Assemblées : 2522360

N° OJ : 58**Projet d'Arrêté - Conseil du 22/05/2023****Objet : Comtesse de Flandres 71-73.- Fixation des conditions locatives.**

Le Conseil communal,

Considérant que l'immeuble situé rue Comtesse de Flandre 71-73 à 1020 Bruxelles appartenant à la Régie foncière a fait l'objet d'une rénovation globale. L'absence d'isolation génère des désordres grandissants et des nuisances en terme de condensation. Le bâtiment a été complètement isolé par l'extérieur tenant compte d'un U inférieur à 0.11 W/m²K. La toiture a été complétée d'une toiture verte.

Une ventilation collective double flux avec récupération de chaleur a été mise en œuvre. Il est répondu aux besoins en chauffage réduits par une chaudière collective au gaz à condensation à basse température. Toutes les techniques ont été mises aux normes (rénovation des ascenseurs, remise en état du réseau d'égouttage, remise aux normes de l'électricité). Les espaces extérieurs ont été rendus accessibles, les appartements du rez qui pourront profiter d'un jardin. L'habitabilité a été sensiblement revue de manière notamment à apporter plus de lumière dans les logements tous traversants.

Considérant que au l'investissement de 3.217.942,00 EUR augmenté de la charge d'emprunt (3% sur 25 ans), soit 4.530.976,00 EUR et des améliorations apportées, il y a lieu de revoir les loyers en lien avec l'investissement.

Considérant que le loyer pour le studio réservé pour l'appel à projets visant à augmenter l'offre d'accueil pour les sans-abris est subsidié à hauteur de 63.900,00 EUR et que le loyer respecte pour ce logement est calculé conformément à l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-capitale du 17 décembre 2015 organisant les agences immobilières sociales.

Considérant que les loyers ont été établis sous le loyer de référence en région de Bruxelles-Capital et suivant le loyer médian (tenant d'un label énergétique C), pour un montant total de 155.892,00 EUR.

Considérant qu'il est proposé de fixer le montant du prix des parkings à 80,00 EUR.

Considérant que bien que le rendement brut de cette opération est de 3% ; la somme des revenus (tenant compte des risques opérationnels : vide et charge d'entretien) impactent négativement le cashflow à hauteur de 43.559,00 EUR.

Considérant que la plus-value de l'actif rénové, couplé à la croissance permettra de neutraliser à terme la charge au niveau du cashflow.

Sur proposition du Collège des Bourgmestre et Echevins,

ARRETE :

Article unique : Adopter les conditions locatives des logements situés rue de la Comtesse de Flandre 71-73 suivant le tableau repris en annexe.

Annexes :

[Loyers \(Consultable au Secrétariat des Assemblées\)](#)